

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206 分機209

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年4月24日

發文字號：北府城更字第1033413709號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第32次會議紀錄

主旨：檢送103年4月18日新北市都市更新審議委員會第32次會議紀錄，請 查照。

說明：

- 一、依據本府103年4月15日北府城更字第1033413228號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html)下載。
- 四、依新北市都市更新審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」故請實施



1033413709





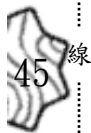
者實陽建設股份有限公司(第一案)、呂錦塘 君(請轉知其
他所有權人)(第二案)、黃金英 君(請轉知其他所有權人)
(第三案)、蔡季蓁 君(請轉知其他所有權人)(第三案)、
王金楓 君(請轉知其他所有權人)(第四案)、謝麗珠 君(請
轉知其他所有權人)(第五案)、瓏山林都更股份有限公司(
第六案)依前開規定辦理。

正本：許主任委員志堅、邱副主任委員敬斌、呂委員衛青、高委員宗正、羅委員道榕、
陳委員美珍、曹委員奮平、張委員效通、何委員德富、張委員能政、彭委員建文
、許委員清雄、張委員邦熙、黃委員明達、陳委員玉霖、張委員雨新、王委員文
安、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、張委員勝意、陳幹事志隆(工務局)
、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲
祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、林幹事亨杰(交通局)、新北市政府地政局、
新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新
北市政府財政局(第一案)、實陽建設股份有限公司(第一案)、承邑工程顧問股份
有限公司(第一案)、陳美華地政士事務所(第一案)、陳聰亨建築師事務所(第一
案)、財政部國有財產署(第一案、第二案、第三案、第五案)、財政部國有財產署
北區分署(第一案、第二案、第三案、第五案)、新北市板橋區公所(第二案)、新
北市土城區公所(第二案)、呂錦塘 君(請轉知其他所有權人)(第二案)、社團法
人新北市都市更新學會(第二案、第三案、第四案、第五案)、弘傑城市開發股份
有限公司(第二案)、黃金英 君(請轉知其他所有權人)(第三案)、蔡季蓁 君(請轉
知其他所有權人)(第三案)、長豐工程顧問股份有限公司(第三案)、新北市五股
區公所(第四案)、王金楓 君(請轉知其他所有權人)(第四案)、容正建築師事務所
(第四案)、澎湖縣望安鄉公所(第五案)、謝麗珠 君(請轉知其他所有權人)(第五
案)、振皓工程顧問股份有限公司(第五案)、黃潘宗建築師事務所(第五案)、瓏
山林都更股份有限公司(第六案)、禾大國際管理顧問股份有限公司(第六案)

副本：陳議長幸進、陳副議長鴻源、廖議員秀雄、廖議員正良、蔣議員根煌、鄭戴議員
麗香、陳議員永福、高議員敏慧、李議員余典、連議員斐璠、賴議員秋媚、陳議
員明義、曾議員煥嘉、林議員國春、張議員宏陸、王議員淑慧、劉議員美芳、李
議員婉鈺、周議員勝考、廖議員裕德、林議員水山、金議員介壽、許議員昭興、
洪議員佳君、吳議員琪銘、陳議員世榮、林議員銘仁、彭議員成龍、黃議員永昌
、王議員明麗、歐議員金獅、陳議員文治、何議員淑峯、黃林議員玲玲、張議員
晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、宋議員明宗、新北市地政士公會、新北市建築
開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不
動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處
政風室、新北市政府都市更新處、新北市板橋區黃石里里辦公處(第一案)、曾景
煌 君(第一案)、賴月櫻 君(第一案)、楊世宗 君(第一案)、大永興業股份有限
公司(第一案)、新北市板橋區信義里辦公處(第二案)、新北市土城區復興里辦公
處(第二案)、高柑柏 君(第三案)、莫文慧 君(第三案)、游清枝 君(第三案)、馮
希澤 君(第三案)、馮莉芳 君(第三案)、馮靜芳 君(第三案)、熊其慧 君(第三
案)、曾智雄 君(第三案)、王月君 君(第三案)、施義男 君(第三案)、陳明媚 君
(第四案)、范陳招治 君(第四案)、曾煥庭 君(第四案)、新北市五股區水碓里里

裝

訂





辦公處(第四案)、蔡和平 君(第五案)、林鄭麥昭 君(第五案)、倪柏森 君(第五案)、陳小冬 君(第五案)、歐美雪 君(第五案)、彭鄧秀香 君(第五案)、張永昌 君(第五案)、吳淑華 君(第五案)、陳志祥 君(第五案)、邱阿蓋 君(第六案)、駱奕鐘 君(第六案)、駱奕銘 君(第六案)、張美女 君(第六案)、吳應達 君(第六案)

2014-04-24
15:04:28
公換章

裝

訂



線

新北市都市更新審議委員會第 32 次會議議程

一、時間：中華民國 103 年 4 月 18 日(五)下午 14 時 00 分

二、地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

三、主席：許主任委員志堅

記錄彙整：李芳瑋

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、主席致詞：略

六、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

決議：會議紀錄確認，執行情形：洽悉。

七、作業單位工作報告：洽悉。

作業單位補充：

有關司法院大法官 102 年 4 月 26 日第 709 號釋字內容有影響之事業概要案共計 8 案，其中 5 案提本次大會審議，另外 3 案分別為：

(一)「擬訂新北市淡水區水仙段 77 地號等 12 筆土地都市更新事業概要案」：

本案預計於 103 年 4 月 23 日召開自辦公聽會擴大更新單元範圍，後續將逕送事業計畫。

(二)「擬訂新北市土城區土城段 130 地號等 49 筆土地都市更新事業概要案」：

本案因屬市場用地需依公共設施用地多目標使用辦法及相關規定申請，惟申請人表示目前仍在整合中，無法取得全部所有人同意，故尚未申請辦理，另本案涉及環境評估指標第十項：「擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。」亦未依 103 年 3 月 12 日召開之更新單元範圍諮詢會議結論修正完成，故申請人來文表示無法參與本市第 32 次大會。

(三)「擬訂新北市深坑區萬順寮段草地尾小段 61 地號等 14 筆土地都市更新事業概要案」：

本案所有權人僅申請人(江陵機電股份有限公司)及中華郵政公司共計 2 人，惟中華郵政公司現表示無開發計畫及參與更新之意願，申請人之土地亦可單獨申請更新，中華郵政公司係本案後續推動關鍵，因申請人與中華郵政尚未達成共識，故來文表示無法參與本市第 32 次大會。

八、審議案

- (一) 變更「新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫案」暨擬訂「新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫案」。
- (二) 擬訂「新北市土城區瑞興段 727 地號等 23 筆土地及板橋區信義段 594-22 地號等 8 筆土地(共 31 筆土地)都市更新事業概要案」。
- (三) 擬訂「新北市永和區大新段 337 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。
- (四) 擬訂「新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。
- (五) 擬訂「新北市永和區及人段 42 地號筆 56 土地都市更新事業概要案」。
- (六) 擬訂「新北市板橋區新興段 2 地號等 26 筆土地都市更新事業概要案」。

九、臨時動議:無。

十、散會:下午 17 時 10 分

案由 變更「新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫案」及擬訂「新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫案」

類別 審議案 案號 第一案

- 壹、實施者：實陽建設股份有限公司
 貳、規劃團隊：承邑工程顧問股份有限公司、陳聰亨建築師事務所
 參、法令依據：依「都市更新條例」第9條、第19條、第29條
 肆、提會說明：

本案提103年4月2日第31次都市更新審議委員會(提案內容及決議詳附件一)，該次會議決議共七點，其中權利變換計畫估價及共同負擔比例部分，請實施者依委員意見修正，修正後併同本案共同負擔比例調整結果提大會討論。

伍、權利變換計畫內容

一、估價結果：

(一)估價報告書：本案原公告之作業須知肆、基本要求事項第四點，由本府指定一家鑑價機構，故本案除本府指定之展基不動產估價師事務所外，實施者另委託環宇、歐亞、蔡明沛三家估價師進行估價，最終選定採用環宇不動產估價師事務所鑑價結果。

項目		環宇	展基	歐亞	蔡明沛
更新前	土地平均單價(萬元/坪)	164.00	159.30	150.00	152.30
	更新前土地總價	940,113,600	913,167,338	859,856,250	873,040,713
更新後	地面層平均建坪單價	861,228	858,263	808,987	793,127
	二樓以上平均單價(元/坪)	425,017	403,725	380,454	388,124
	車位平均價格	1,527,458	1,450,000	1,633,898	1,433,898
	更新後總權利價值(元)	2,755,165,977	2,633,079,194	2,529,480,426	2,565,521,714
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,370,423,577	1,248,336,794	1,144,738,026	1,180,779,314

註：提供優惠承購戶部分更新後價值均以70,000元/坪計。

(二)更新後總價：本案更新後總值為2,755,165,977元，前次大會為2,706,788,291元。

說

明

決議	<p>二、 權利變換計畫部分依下列各點修正後通過：</p> <p>(一) 本案更新前估價請依會議上報告內容修正，並納入計畫書，更新後估價請再酌予提高，相關調整項目、內容應符合邏輯性，調整後共同負擔比例應不超過 50%。</p> <p>(二) 公產單位之更新後分配，請實施者於確認估價及共同負擔修正結果後，檢附最終分配價值予公產管理機關（國產局北區分署及市府財政局），並就重新核算後應領之差額價金部分，依會議上承諾配合辦理新增選配更新後房地單元事宜。</p>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

項目		公展版	提送 31 次大會審議版	提送 32 次大會審議版
更新前	土地平均價 (元/坪)	1,550,000	1,640,000	1,640,000
土地價值	土地總價 (元)	888,822,000	940,113,600	940,113,600
更新後	平均建坪單價 (元/坪)	404,407	423,744	431,858
房地價值	車位平均價格 (元/位)	1,524,087	1,527,458	1,527,458
	更新後總權利價值(元)	2,570,806,634	2,706,788,291	2,755,165,977

二、共同負擔：本次會議實施者所提共同負擔平均比例為 50.26%，較前次大會 (51.16%)，減少 0.9%。

項目	公展版	31 次大會審議版	32 次大會審議版
共同負擔金額 (元)	1,431,989,670	1,384,683,450	1,384,742,400
更新後總權利價值(元)	2,570,806,634	2,706,788,291	2,755,165,977
共同負擔比 (%)	55.70%	51.16%	50.26%

陸、提請討論事項：

一、有關第 31 次都市更新審議委員會決議涉及估價報告書部分，請實施者說明修正結果後提請討論及確認：

(一)估價報告書(環宇)更新前權利價值評估部分，有關更新前各宗土地調整率，表達不夠明確、調整比率不一致且與各項修正原因無明顯對應關係部分，經實施者檢討後已修正並補充說明。

(二)估價報告書(環宇)更新後權利價值評估部分，有關更新後區分建物依樓層別及平面位置差異調整，部分表格內容係屬誤植，已配合修正。

(三)另本案更新後房地估價，檢討修正後為每坪 43.19 萬元(二樓以上住宅單價為每坪 42.50 萬元)，更新後總值為 2,755,165,977 元。

二、本案建築物工程造價採鋼筋混凝土第三級編列(地上 15 層、地下 4 層)，更新總成本扣除優惠承購戶負擔之成本(7 萬/坪*88 坪)後為 1,384,742,400 元，更新後總價值為 2,755,165,977 元，共同負擔比本次修正為 50.26%，請實施者說明後提請確認。

柒、以上提請審議

一、本案更新單元內涉及廢巷部分，業於 99 年 12 月 30 日核定之事業計畫中同意，本次再予確認。

說

明

決
議

案由 「擬訂新北市土城區瑞興段 727 地號等 23 筆土地及板橋區信義段 594-22 地號等 8 筆土地(共 31 筆土地)都市更新事業概要案」

類別 審議案 案號 第二案

壹、申請人：呂錦塘 君
 貳、規劃團隊：社團法人都市更新學會、弘傑都市規劃股份有限公司
 參、法令依據：依都市更新條例第 11 條。
 肆、本案概述：

一、更新單元位置現況：本案更新單元係由廣福街及廣興街東北側街廓範圍內，鄰近信義公園、華德公園及信義國小、亞東技術學院，更新單元面積為 1,651.1 m²，屬變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案內之住宅區及公園用地(如下表所示)。現況多為 5 樓鋼筋混凝土造之公寓住宅及平房。

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	1,461.24	50	300	4,383.72
公園用地	189.86	-	-	-
合計	1,651.1	-	-	4,383.72

二、產權持分情形：單元內私有土地(計有 47 人，面積 1,631.1 m²)、國有地(國有財產署：計有 1 人，面積為 20 m²)，所有權人數共計 48 人。

三、建築規劃：本案規劃興建 1 棟地上 22 層、地下 5 層之建築量體，總戶數為 91 戶，未來一樓做為一般零售業使用(共 7 戶)，2 樓以上為住宅使用(84 戶)預計可容納人口數約 84 戶*2.82 人=237 人。

四、同意比例：

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	人數(人)	面積 (m ²)	人數(人)
全區總和 (A=a+b)	1,651.1	48	2,717.7	41
私有土地(b)	1,631.1	47	2,717.7	41
公有土地(a)	20	1	0	0
計算總和	1,631.1	47	2,717.7	41
同意數(C)	683.55	18	1,262.67	16
同意比 (%) (C/B)	41.91%	38.3%	46.46%	39.02%
法定門檻	> 1/10(10%)	> 1/10 (10%)	> 1/10(10%)	> 1/10 (10%)

<p>說 明</p>	<p>伍、辦理情形：</p> <p>一、自辦公聽會：申請人於 102 年 12 月 13 日舉辦（自辦）事業概要公聽會完竣，符合程序。</p> <p>二、申請報核：本案申請人係依「都市更新條例」第 11 條劃定之更新門檻，且同意比例已達第 10 條規定之事業概要法定門檻，並於 102 年 12 月 31 日擬具都市更新事業概要送府核准。</p> <p>三、依 102 年 4 月 26 日大法官第 709 號解釋文及內政部同年 5 月 6 日全國統一解釋後，102 年 4 月 26 日後所提出之事業概要申請，需經都市更新審議委員會審議後核准。</p> <p>四、本案無人民陳情。</p> <p>陸、公產單位意見：</p> <p>財政部國有財產署北區分署：有關本案事業概要計畫，並無反對意見，另其他涉及計畫書內容部分，已於 103 年 1 月 20 日函請申請人於都市更新審議委員會回應說明。（詳附件一）</p> <p>柒、提請確認事項：</p> <p>有關本案更新單元範圍及規劃構想，請申請人說明後提請討論。</p> <p>捌、以上提請審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、本案申請人委託社團法人都市更新學會規劃部分，故本案討論前，張委員邦熙、黃委員潘宗業依新北市都市更新審議委員會設置要點第六點規定自行離席迴避。</p> <p>二、同意本案更新單元申請範圍。</p> <p>三、其餘依下列各點意見修正後通過：</p> <p>（一）更新單元劃定基準檢核表應由專業技師簽章。</p> <p>（二）更新單元範圍內涉及地下渠道及綠地部分，後續申請事業計畫時應依相關規定檢討辦理。</p>

案由 「擬訂新北市永和區大新段 337 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」

類別 審議案 案 號 第三案

- 壹、申請人：黃金英 君、蔡季蓁 君
 貳、規劃團隊：社團法人新北市都市更新學會
 參、法令依據：依都市更新條例第 11 條
 肆、背景說明：

一、更新單元位置：本案座落於新北市永和區中正路以西及中正路 577 巷以南所圍部份街廓內，面積 1,184.90 m²。屬 99 年 12 月 30 日公告之「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」，土地使用分區為住宅區及商業區。

說

使用分區	面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	218.55	300%	655.65
商業區	913.77	440%	4,020.59
道路用地	52.58	-	-
合計	1,184.90	-	4,676.24

二、產權持分情形：私有土地為 1,121.63 m²，約占基地面積 94.66%；國有土地(國產署)為 63.27 m²，約占基地面積 5.34%。

明

三、同意比例：報核時同意比例如下：

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和 (A=a+b)	1,132.32	33	4358.62	27
公有(a)	63.27	1	0	0
私有(b=A-a)	1,069.05	32	4358.62	27
同意數(C)	460.11	16	1899.90	14
同意比例 (%) (C/B)	43.04	50.00	43.59	51.85
法定門檻	> 1/10(10%)	> 1/10(10%)	> 1/10(10%)	> 1/10(10%)

說

明

四、 建築規劃：預計興建 1 棟地上 15 層，地下 3 層之鋼筋混凝土建築物；興建戶數 40 戶住宅，計畫容納人口數為 120 人(每戶暫以三人估計)。汽車位實設 48 部，機車位實設 48 部，採權利變換方式實施。

伍、 辦理過程：

一、 自辦公聽會：本案申請人於 102 年 11 月 11 日依規定舉辦(自辦)公聽會完竣，符合程序。

二、 申請報核：本案申請人係依「都市更新條例」第 11 條劃定之更新單元，且同意比例已達第 10 條規定之事業概要法定門檻，於 102 年 12 月 09 日擬具都市更新事業概要送府核准。

三、 102 年 4 月 26 日大法官第 709 號解釋及內政部同年 5 月 6 日全國統一解釋後，102 年 4 月 26 日後所提出之事業概要申請，需經都市更新審議委員會審議後核准。本概要案於 103 年 3 月 12 日經本市都市更新審議會專案小組審議(詳附件一)，會議決議：

(一) 有關鄰地 321、323 地號計畫道路所有權人於自辦公聽會表明希望納入意見，考量與案內 337、338 地號相連，所有權人亦相同，經申請人承諾會納入更新單元範圍，故請併同協助興闢該部分計畫道路。

(二) 另本更新單元規模較小，本案街廓西側多為低矮老舊之建物，請申請人先行擬定實施主體及後續推動機制後，邀集鄰地住戶召開說明會，徵詢併同納入更新單元意見。

四、 本案無人民陳情。

陸、 公產單位意見：財政部國有財產署北區分署 103 年 1 月 24 日來函：本署經管同段 331、331-1 地號國有土地，目前尚無使用計畫，原則同意參與更新，並依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等規定續處，本處於 103 年 1 月 29 日函知實施者配合辦理。(詳附件二)

柒、 提請討論事項：

一、 本案業依 103 年 3 月 12 日都市更新專案及諮詢小組結論納入 321、323 地號 2 筆道路用地。

二、 另依小組會議紀錄結論，請申請人召開鄰地住戶說明會，徵詢

併同納入更新單元意見部分，申請人業於 103 年 4 月 9 日邀集鄰地住戶召開說明會，請申請人說明後提請討論。

捌、 以上提請討論

**決
議**

- 一、 本案申請人委託社團法人都市更新學會規劃部分，故本案討論前，張委員邦熙、黃委員潘宗業依新北市都市更新審議委員會設置要點第六點規定自行離席迴避。
- 二、 同意本案擴大更新單元範圍(新增 320、321、323 及 340 地號)及建築規劃初步構想。
- 三、 其餘依下列各點意見修正後通過：
 - (一) 有關案內 336 及 336-1 地號，請依工務局意見再予檢討釐清，倘涉及鄰地法定空地，請配合修正範圍。
 - (二) 更新單元劃定基準檢討請依擴大後更新範圍檢討，並由專業技師簽證。
 - (三) 本案建築面積表與法定容積及容積獎勵上限檢討不一致、地上一至二層用途誤繕，及其他計畫書圖內容之文字與圖說誤繕處，請依委員意見修正。
 - (四) 有關案內 331-1 及 331 地號涉及地下渠道部分，後續申請事業計畫時應依規定檢討退縮建築。
- 四、 本案涉及更新單元範圍變更，應通知所有權人舉辦說明會，以維護所有權人權益。

<p>說明</p>	<p>日經本市都市更新審議會專案小組審議，原則同意申請人所提之更新單元範圍，惟涉及更新單元單元劃定基準環境評估指標第 10 項之回饋計畫尚需請申請人再行檢討修正(會議紀錄詳附件一)。</p> <p>四、 本案無人民陳情。</p> <p>陸、 提請討論事項：</p> <p>一、 本更新單元環境評估指標涉及第 10 項：「擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。」前次專案小組會議決議請申請人再行檢討研擬具體可行之回饋計畫，有關本次研擬之回饋計畫請申請人說明後提請討論。</p> <p>二、 依專案小組會議決議，本案原則同意申請人所請都市更新單元範圍，提請確認。</p> <p>柒、 以上提請討論</p>
<p>決議</p>	<p>一、 本案申請人委託社團法人都市更新學會規劃部分，故本案討論前，張委員邦熙、黃委員潘宗業依新北市都市更新審議委員會設置要點第六點規定自行離席迴避。</p> <p>二、 有關本案涉及都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項同意所提公益設施之回饋計畫，後續辦理事業計畫時，應邀集相關主管單位確認空間使用計畫及接管事宜。</p> <p>三、 同意本案更新單元申請範圍。另考量本案後續欲採自力更新方式辦理，為確保後續順利執行，請清楚敘明未來財務計畫，並請規劃單位向住戶清楚敘明後續自組更新會及海砂屋鑑定之相關權利義務，市府亦將提供必要之協助，後續如地主申請辦理高氣離子建物鑑定時，請工務局予以協助。</p> <p>四、 其餘依下列各點意見修正後通過：</p> <p>(一) 請規劃單位協助檢視本單元周邊建物是否有海砂屋之情形，如亦有海砂屋之情形，請併同提供協助。</p> <p>(二) 計畫書內容之文字與圖說誤植誤繕處，請依委員意見修正。</p>

163 部；B 棟地上 18 層，地下 2 層之鋼筋混凝土建物，興建 51 戶，汽車位實設 65 部，機車位實設 51 部。

伍、辦理過程：

- 一、本案申請人於 103 年 1 月 20 日依規定舉辦(自辦)公聽會完竣，惟查申請人未通知公有地管理機關(澎湖縣望安鄉公所與國有財產署北區分署)及他項權利人(抵押權人 1 人)。申請人已重新補寄相關資料。
- 二、申請報核：本案申請人係依「都市更新條例」第 11 條劃定之更新單元，且同意比例已達第 10 條規定之事業概要法定門檻，於 103 年 1 月 23 日擬具都市更新事業概要送府核准。
- 三、102 年 4 月 26 日大法官第 709 號解釋及內政部同年 5 月 6 日全國統一解釋後，102 年 4 月 26 日後所提出之事業概要申請，需經都市更新審議委員會審議後核准。
- 四、本案無人民陳情。

說

陸、公產單位意見：

- 一、財政部國有財產署北區分署：並無表示反對意見；其他意見已轉請申請人配合辦理(詳附件一)。
- 二、澎湖縣望安鄉公所：無其他用途及使用計畫，請依法處理(詳附件二)。

明

柒、提請討論事項：

- 一、有關本案更新單元範圍請申請人說明後提請討論。
- 二、依工務局 103 年 3 月 24 日北工建字第 1030522439 號函示本案環河西路一段 95 巷是否涉及現有巷道廢、改道，請申請人說明後提請討論(附件三)。

捌、以上提請討論

決
議

- 一、本案申請人委託社團法人都市更新學會規劃部分，故本案討論前，張委員邦熙、黃委員潘宗業依「新北市都市更新審議委員會設置要點」第六點規定自行離席迴避。
- 二、同意本案更新單元申請範圍。
- 三、其餘依下列各點意見修正後通過：
 - (一) 請依工務局意見釐清更新單元內及人段 45、60、61 及 63 地號等 4 筆土地之使用分區。
 - (二) 本案後續辦理事業計畫時，因涉及兩宗基地，容積獎勵應分別檢討。
 - (三) 有關計畫書內容之數字、文字與圖說誤寫誤繕處，請依委員意見修正。

案由 「擬訂新北市板橋區新興段2地號等26筆土地都市更新事業概要案」

類別 審議案 案號 第六案

壹、實施者：瓏山林都更股份有限公司
 貳、規劃團隊：禾大國際管理顧問股份有限公司、瓏山林聯合建築師事務所
 參、法令依據：依都市更新條例第10條
 肆、基地概述：
 一、更新單元位置：
 本案座落於板橋區，西臨南雅南路一段、南側臨南雅南路一段1巷，北側及西側各臨一既有巷道，面積2,239.00 m²。本案位於板橋都市計畫區，土地使用分區為商業區，建蔽率70%，容積率460%，本案更新單元位於91年7月30日北府城更字第0910458522號函公告劃定為都市更新地區。
 二、產權持分情形：
 私有土地為1,793.00 m²，約占基地面積80.08%，私有土地所有權人共25人，其中8筆土地為信託財產；國有土地(國產署)為446.00 m²，約占基地面積19.92%。
 三、建築規劃：
 預計興建1棟地上28層，地下8層之鋼骨鋼筋混凝土住商大樓；興建戶數210戶建物分配單元，計畫容納人口數為840人。汽車位實設145部，機車位實設211部。
 四、同意比例：

說明

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,239.00 m ²	26	2,839.52 m ²	14
公有(a)	446.00 m ²	1	0	0
私有(b=A-a)	1,793.00 m ²	25	2,839.52 m ²	14
同意數(C)	974.00 m ²	9	1,283.87 m ²	5
同意比例(%) (C/B)	54.32%	36.00%	45.21%	35.71%
法定門檻	>1/10(10%)	>1/10(10%)	>1/10(10%)	>1/10(10%)

術規則之規定，並無法實現。

四、 綜上，不同意本案更新單元範圍之申請。

新北市政府 開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年4月15日

發文字號：北府城更字第1033413228號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第32次會議議程

開會事由：召開新北市都市更新審議委員會第32次會議

開會時間：103年4月18日(星期五)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

主持人：許主任委員志堅

聯絡人及電話：李芳瑋(02)29506206分機209

出席者：邱副主任委員敬斌、呂委員衛青、高委員宗正、羅委員道榕、陳委員美珍、曹委員奮平、張委員效通、何委員德富、張委員能政、彭委員建文、許委員清雄、張委員邦熙、黃委員明達、陳委員玉霖、張委員雨新、王委員文安、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、張委員勝意

列席者：陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、林幹事亨杰(交通局)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府財政局(第一案)、實陽建設股份有限公司(第一案)、承邑工程顧問股份有限公司(第一案)、陳美華地政士事務所(第一案)、陳聰亨建築師事務所(第一案)、財政部國有財產署(第一案、第二案、第三案、第五案)、財政部國有財產署北區分署(第一案、第二案、第三案、第五案)、新北市板橋區公所(第二案)、新北市土城區公所(第二案)、吳錦塘君(請轉知其他所有權人)(第二案)、社團法人新北市都市更新學會(第二案、第三案、第四案、第五案)、弘傑城市開發股份有限公司(第二案)、黃金英君(請轉知其他所有權人)(第三案)、蔡季蕓君(請轉知其他所有權人)(第三案)、長豐工程顧問股份有限公司(第三案)、新北市五股區公所(第四案)、王金楓君(請轉知其他所有權人)(第四案)、容正建築師事務所(第四案)、澎湖縣望安鄉公所(第五案)、謝麗珠君(請轉知其他所有權人)(第五案)、振皓工程顧問股份有限公司(第五案)、黃潘宗建築師事務所(第五案)、瓏山林都更股份有限公司(第六案)、禾大國際管理顧問股份有限公司(第六案)

副本：陳議長幸進、陳副議長鴻源、廖議員秀雄、廖議員正良、蔣議員根煌、鄭戴議員麗香、陳議員永福、高議員敏慧、李議員余典、連議員斐璠、賴議員秋媚、陳議員明義、曾議員煥嘉、林議員國春、張議員宏陸、王議員淑慧、劉議員美芳、李議員婉鈺、周議員勝考、廖議員裕德、林議員水山、金議員介壽、許議員昭興、洪議員佳君、吳議員琪銘、陳議員世榮、林議員銘仁、彭議員成龍、黃議員永昌、王議員明麗、歐議員金獅、陳議員文治、何議員淑峯、黃林議員玲玲、張議員晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、宋議員明宗、新北市地政士公會、新北市建築



開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、新北市板橋區黃石里里辦公處(第一案)、曾景煌君(第一案)、賴月櫻君(第一案)、楊世宗君(第一案)、大永興業股份有限公司(第一案)、新北市板橋區信義里辦公處(第二案)、新北市土城區復興里辦公處(第二案)、高柑柏君(第三案)、莫文蕙君(第三案)、游清枝君(第三案)、馮希澤君(第三案)、馮莉芳君(第三案)、馮靜芳君(第三案)、熊其慧君(第三案)、曾智雄君(第三案)、王月君君(第三案)、施義男君(第三案)、陳明媚君(第四案)、范陳招治君(第四案)、曾煥庭君(第四案)、新北市五股區水碓里里辦公處(第四案)、蔡和平君(第五案)、林鄭參昭君(第五案)、倪柏森君(第五案)、陳小冬君(第五案)、歐美雪君(第五案)、彭鄧秀香君(第五案)、張永昌君(第五案)、吳淑華君(第五案)、陳志祥君(第五案)、邱阿?君(第六案)、駱奕鐘君(第六案)、駱奕銘君(第六案)、張美女君(第六案)、吳應達君(第六案)

備註：

- 一、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6條規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、請實施者會同規劃、建築設計、交通等專業團隊與會，俾利會議之進行。
- 三、請本案公有土地管理機關務必派員出席，以維權益。
- 四、請委員撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見。
- 五、依新北市都市更新審議委員會會場規則第四點規定，陳情人需為土地或建築物所有權人、權利關係人，非本人出席與會者需出具委託書。
- 六、有關本市都市更新審議委員會會場規則之相關規定，請逕至本府城鄉發展局網站查閱（網址：<http://www.planning.ntpc.gov.tw>）。
- 七、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

電2011-0215
交11樓14章

新北市都市更新審議委員會第 32 次會議 簽到冊

日期	中華民國 103 年 4 月 18 日(星期五)下午 2 時整			
地點	28 樓都委會會議室			
主持人	許主任委員志堅			
出席委員	許主任委員志堅	許志堅	邱副主任委員敬斌	張溫德
	呂委員衛青	郭淑雲	高委員宗正	高宗正
	羅委員道榕	羅道榕	陳委員美珍	陳美珍
	曹委員奮平	曹奮平	張委員效通	張效通
	何委員德富	何德富	張委員能政	張能政
	彭委員建文	彭建文	許委員清雄	許清雄
	張委員邦熙	張邦熙	黃委員明達	黃明達
	陳委員玉霖	陳玉霖	張委員雨新	
	王委員文安		黃委員潘宗	
	江委員明宜		黃委員國義	黃國義
	張委員勝意			

審議案第一]案：變更「新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫案」暨擬訂「新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫案」

新北市板橋區黃石里里辦公處

審議案第二案：擬訂「新北市土城區瑞興段 727 地號等 23 筆土地及板橋區信義段 594-22 地號等 8 筆土地(共 31 筆土地)都市更新事業概要案」。

新北市板橋區信義里辦公處

新北市土城區復興里辦公處

審議案第三案：擬訂「新北市永和區大新段 337 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。

里辦
公處

審議案第四案：擬訂「新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。

新北市五股區水碓里里辦公處

邱永承

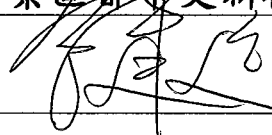
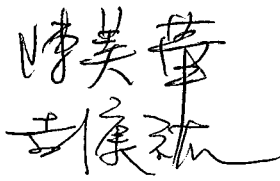
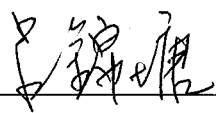




審議案第五案：擬訂「新北市永和區及人段 42 地號筆 56 土地都市更新事業概要案」。

審議案第六案：擬訂「新北市板橋區新興段 2 地號等 26 筆土地都市更新事業概要案」。

列席 單位/ 人員	單位	職稱	簽名處	單位	職稱	簽名處
	工務局 陳幹事志隆	幹事		地政局 陳幹事弘益	幹事	
	審議科 邱幹事信智	幹事		都設科 江幹事怡瑩	幹事	
	開發科 劉幹事憲祥	幹事		測量科 蘇幹事智宏	幹事	
	交通局 林幹事亨杰	幹事		本府地政局		
	本府交通局	股長	林亨杰	本府工務局		
	本府城鄉發展局 都市設計科			本府財政局	科長 科員	童漳碩 涂雅娟
	財政部 國有財產署			財政部 國有財產署 北區分署	專員	曾健欣
	新北市 板橋區公所	副處長	李信棟	新北市 土城區公所		
	新北市 五股區公所		林君奇	澎湖縣 望安鄉公所		
	本府都市更新處	處長	王雲	本府都市更新處	副處長	
	本府都市更新處	主秘		本府都市更新處	總工	
	本府都市更新處	副總 工程司		本府都市更新處	科長	程靜如
	本府都市更新處 政風室			本府都市更新處		吳敏蓮
本府都市更新處		潘風容	本府都市更新處		譚怡芬	

列席 單位/ 人員	單位	職稱	簽名處	單位	職稱	簽名處
	本府都市更新處		孫同昌	本府都市更新處		陳盈汝
	本府都市更新處		張偉志	本府都市更新處		黃茹頂
						蘇敬惠
與會 單位	單位	職稱	簽名處	單位	職稱	簽名處
	新北市 地政士公會			新北市建築開發 商業同業公會		
	中華民國全國 建築師公會			新北市 建築師公會		
	中華民國不動 產估價師公會 全國聯合會			新北市不動產 估價師公會		
	社團法人新北市 都市更新學會					

新北市都市更新審議委員會第 32 次會議 簽到冊

日期	中華民國 103 年 4 月 18 日(星期五)下午 2 時整	
地點	28 樓都委會會議室	
廠 商	單位	簽名處
	審議案第一案：變更「新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫案」暨擬訂「新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫案」	
	實施者：實陽建設股份有限公司	
	規劃單位：承邑工程顧問股份有限公司	
	設計單位： 陳美華地政士事務所 陳聰亨建築師事務所	
	審議案第二案：擬訂「新北市土城區瑞興段 727 地號等 23 筆土地及板橋區信義段 594-22 地號等 8 筆土地(共 31 筆土地)都市更新事業概要案」。	
	實施者：呂錦塘 君	
	規劃單位：社團法人新北市都市更新學會	
	設計單位：弘傑城市開發股份有限公司	
	審議案第三案：擬訂「新北市永和區大新段 337 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。	
	實施者：黃金英 君、蔡季蓁 君	
	規劃單位：社團法人新北市都市更新學會	
	設計單位：長豐工程顧問股份有限公司	

日期 中華民國 103 年 4 月 18 日(星期五)下午 2 時整

地點 28 樓都委會會議室

單位	簽名處
審議案第四案：擬訂「新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。	
實施者：王金楓 君	王金楓
規劃單位：社團法人新北市都市更新學會	董志桐 崔曦文
設計單位：容正建築師事務所	汪信
審議案第五案：擬訂「新北市永和區及人段 42 地號筆 56 土地都市更新事業概要案」。	
實施者：謝麗珠 君	
規劃單位：社團法人新北市都市更新學會	董志桐 崔曦文
設計單位： 振皓工程顧問股份有限公司 長豐工程顧問股份有限公司 黃潘宗建築師事務所	陳皇光 鄭志新 黃常
審議案第六案：擬訂「新北市板橋區新興段 2 地號等 26 筆土地都市更新事業概要案」。	
實施者：瓏山林都更股份有限公司	陳雅玲 蔡孝宜
規劃單位：禾大國際管理顧問股份有限公司	李碩學 陳學玲
設計單位：	

廠商

新北市都市更新審議委員會第 32 次會議 簽到冊

日期	中華民國 103 年 4 月 18 日(星期五)下午 2 時整
地點	28 樓都委會會議室
	審議案第一案：變更「新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫案」暨擬訂「新北市板橋區北門街商業區都市更新權利變換計畫案」
	審議案第二案：擬訂「新北市土城區瑞興段 727 地號等 23 筆土地及板橋區信義段 594-22 地號等 8 筆土地(共 31 筆土地)都市更新事業概要案」。
陳 情 人	楊之露, 粘忠鎮
	陳玉芬
	審議案第三案：擬訂「新北市永和區大新段 337 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。
	黃金英

新北市都市更新審議委員會第 32 次會議 簽到冊

日期	中華民國 103 年 4 月 18 日(星期五)下午 2 時整
地點	28 樓都委會會議室
陳 情 人	審議案第四案：擬訂「新北市五股區德音段 681 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。
	張松欽, 范陳招治
	審議案第五案：擬訂「新北市永和區及人段 42 地號筆 56 土地都市更新事業概要案」。
	倪柏森
	林鄭孝昭
	歐廷雲
	蔡河生
	審議案第六案：擬訂「新北市板橋區新興段 2 地號等 26 筆土地都市更新事業概要案」。
	潘建隆 邱秉遠
張美如 吳應遠(吳樹)	
黃政道	